# Die Gestaltung des Mietsverhältnisses

nach der Preußischen Höchstmieten-Verordnung und dem Reichsmieten-Gesetz und die Überleitung zwischen beiden Gesetzen.

## Auszug

aus einer Schrift zur Erlangung der juristischen Doktorwürde bei der rechts- und staatswissenschaftlichen Fakultät der Schlesischen Friedrich Wilhelms-Universität zu Breslau

vorgelegt von

**Julius H. Gebhardt,**

Rechtsanwalt in Frankfurt a. d. Oder.

Gedruckt mit Genehmigung der Rechts- und Staatswissenschaftlichen Fakultät der Universität Breslau.

Berichterstatter: Prof. Dr. Manigk.

Breslau 1923.

Druck der Breslauer Genossenschafts-Buchdruckerei, E. G. m. b. H.

A. Die Grundsätze des Verkehrs zwischen den Gesellschaftsmitgliedern, insoweit das Recht in den ihm zugemessenen Grenzen sich mit ihnen zu befassen hat, waren vor dem Kriege hauptsächlich zu umschreiben mit den Worten: Größtmöglichste Freiheit bei der Schließung von Verträgen, aber schärfster Zwang zu ihrer Erfüllung.

Im Kriege war es notwendig, infolge Rohstoffmangels und infolge unproduktiver Arbeitsleistung die Notmarktlage für die lebenswichtigen Waren aufzuheben und von Staats wegen, ganz abgesehen von dem Gesetz von Angebot und Nachfrage, Waren zu rationieren, freie Verträge zu unterbinden und Monopole zu bilden.

B. 1. Diese Bindung des Marktes bezog sich während des Krieges nicht auf Wohnung- und Mietverträge, da während dieser Zeit Angebot größer als Nachfrage war. Nach dem Kriege trat ungeheure Wohnungsnot ein, die es notwendig machte, nunmehr von Staats wegen in die freien Vereinbarungen zwischen Grundeigentümer und Benutzer einzugreifen.

Insbesondere zeigte sich notwendig, in die Mietszinsbildung einzugreifen, aus Gründen die in der Begründung zum Reichsmietengesetz ausführlich niedergelegt sind.

2. Preußen erließ durch den Preußischen Wohlfahrtsminister am 9. Dezember 1919 die Preußische Höchstmietenverordnung, die sich auf § 5a Mieterschutzverordnung vom 23. September 1918 stützt.

Wesentliche Grundzüge:

Der Mietszins kann nur bis zu einer bestimmten Höchstgrenze gesteigert werden, wenn der Vertrag abläuft. Die Höchstgrenze wird von den Gemeinden unter Mitwirkung der Aufsichtsbehörden festgesetzt. Sie besteht in einem prozentualen Zuschlage zu dem am 1. Juli 1914 für den betreffenden Mietsraum bestehenden, evtl. angemessenen Mietszins.

Laufende Mietsverträge ermäßigen sich von selbst auf die zulässige Höchstgrenze. Später vereinbarte Mietsverträge gelten als zur Höchstgrenze abgeschlossen. Weitergehende Vereinbarung ist nichtig. Im Streitfalle entscheidet das Mietseinigungsamt. Dieses kann in zwei Ausnahmefällen eine weitergehende Erhöhung der Miete zubilligen:

a) wenn die 1914 bestehende Miete außergewöhnlich niedrig war,
b) wenn der Vermieter bei der Verwaltung des Grundstückes unverschuldete Zubußen leisten mußte, die entweder durch bauliche Instandsetzungsarbeiten, oder durch Erhöhung der vom Grundstück zu entrichtenden öffentlichen Abgaben verursacht waren.

Streitfragen entstanden darüber, ob die ganze Verordnung überhaupt gültig sei (bejahend vom Reichsgericht beantwortet im Gegensatz insbesondere zu Mittelstein), und ob das Mietseinigungsamt wegen unverschuldeter Zubußen auch laufende Mietsverträge erhöhen könne. (Verneinend von Rechtssprechung und Lehre beantwortet.)

3. Das Reichsmietengesetz vom 24. März 1922 (RGBl. S. 273) beschränkt die Vertragsfreiheit nicht mehr, sondern schafft einen neuen Begriff, den der gesetzlichen Miete. Jede der Vertragsparteien kann jederzeit durch schriftliche Erklärung herbeiführen, daß der Mietszins sich

nach den Vorschriften des Gesetzes berechnet. Die gesetzliche Miete wird ähnlich wie in der Preußischen Höchstmietenverordnung zusammengesetzt aus einer Grundmiete und Zuschlägen. Die Grundmiete ist die Friedensmiete vom 1. Juli 1914 abzüglich gewisser Prozentsätze für die in der Miete enthaltenen Nebenleistungen, insbesondere für die Instandsetzungskosten. Dazu kommen Zuschläge, die von der obersten Landesbehörde festzusetzen sind.

Solche Zuschläge sind geboten

a) für Zinssteigerung der von dem Eigentümer zu entrichtenden Hypothekenzinsen;
b) für Betriebskosten;
c) für laufende Instandsetzungsarbeiten;
d) für große Instandsetzungsarbeiten.

Der Zuschlag zu a) ist einheitlich nach dem Durchschnitt der allgemeinen Zinssteigerung festzusetzen, ebenso ist der Zuschlag zu b) und c) in einem bestimmten Prozentsatz zu begrenzen. Die Großinstandsetzungsarbeiten (zu d) sind vom Gesetz genau bezeichnet. Bezüglich ihrer gilt folgendes: Entweder ist ein weiterer Prozentsatz für Großinstandsetzungsarbeiten von allen Mietern, die gesetzliche Miete, zahlen zu entrichten, der auf ein besonderes Hauskonto einzuzahlen und nur für große Instandsetzungsarbeiten zu verwenden ist. Oder die oberste Landesbehörde kann mit Zustimmung des Reichsarbeitsministers anordnen, daß dieser Zuschlag fortfällt und daß das Mietseinigungsamt im Einzelfalle dem Hausbesitzer, welcher große Instandsetzungsarbeiten ausführen muß oder seit Oktober 1920 ausgeführt hat, einen Zuschlag bewilligen kann.

Die Verpflichtung zur Tragung der Betriebskosten und zur Instandhaltung des Mietsraumes richtet sich nur nach den Vorschriften des BGB. Es erlischt jede von einer Vertragspartei übernommene Verpflichtung im Falle des Eintrittes der gesetzlichen Miete, wenn sie auf die Gestaltung des Mietszinses von Einfluß war.

**4.** Die Preußische Ausführungsverordnung zum Reichsmietengesetz vom 12. 6. 22 (Preuß. Ges.-S. S. 129) gibt die notwendigen Ergänzungen zum Reichsmietengesetz, das im Wesentlichen ein Rahmengesetz ist. Sie bestimmt insbesondere, daß die Festsetzung der meisten Zuschläge Sache der Gemeindebehörde ist.

Sie enthält in einer Bestimmung zu § 3 Ziff. 3 Reichsmietengesetzes e i n e u n g ü l t i g e Bestimmung, indem sie anordnet, daß der Mieter gewisse Arbeiten auf seine Kosten allein auszuführen hat. Diese Anordnung widerspricht den ausdrücklichen Anordnungen der §§ 2—7 und § 20 des Reichsmietengesetzes, und wird auch nicht durch die Ermächtigung des § 22 RMG. gedeckt. Sie ist also insoweit ungültig, als die Bestimmung überhaupt getroffen wird und auch insoweit, als sie die Entscheidung über die Notwendigkeit der fraglichen Reparaturen den ordentlichen Gerichten entzieht.

**5.** Bei der Überleitung zwischen der Preußischen Höchstmietenverordnung und dem Reichsmietengesetz ist zu beachten, daß nach § 24 Abs. 1 Satz 2 RMG. ein auf Grund der bisherigen Vorschriften festgesetzter Mietszins als vereinbart gilt.

Alle vom Mietseinigungsamt in Preußen festgesetzten Zuschläge und Mietszinsen fallen also mit dem Eintritt der gesetzlichen Miete fort und werden durch die neue gesetzliche Miete ersetzt. Diese gesetzliche Miete ist neu zu berechnen.

Auch wenn auf Grund von § 10 Höchstmietenverordnung wegen unverschuldeter Zubußen ein besonderer Zuschlag zugebilligt worden ist, gilt dasselbe. Er fällt weg. Nur wenn die Voraussetzungen eines Zuschlages für große Instandsetzungsarbeiten vorliegen, was in der Regel der Fall sein wird, kann der Hauseigentümer erneut das Mietseinigungsamt anrufen und einen Zuschlag festsetzen lassen, sofern nicht Hauskonten eingerichtet sind.

6. Immerhin werden zahlreiche Fälle, in welchen früher auf Grund von § 10 HMV. ein Zuschlag zugebilligt werden konnte, nicht gedeckt. Infolgedessen entsteht eine gewisse Härte gegen die Grundstückseigentümer, die den Antrag auf einen solchen Zuschlag bereits gestellt haben, als die gesetzliche Miete eintrat.

Der Preußische Wohlfahrtsminister hat in einer Verordnung vom 8. Juli 1922 diese Härte vollständig zu beseitigen gesucht, indem er im Wesentlichen anordnete, daß bis zum 1. 4. 23. Anträge aus § 10 der früheren HMV. dergestalt behandelt werden sollen, daß die baulichen Instandsetzungsarbeiten der HMV. als große Instandsetzungsarbeiten im Sinne des RMG. gelten und daß außerdem ein besonderer Zuschlag zu den Verwaltungskosten als Überleitungszuschlag bewilligt werden kann

Die Anordnung ist ungültig.

a) Es ist übersehen, daß die Höchstmietenverordnung aufgehoben ist, daß aber trotzdem nicht ohne besondere schriftliche Erklärung die gesetzliche Miete in Kraft treten muß.

b) Es ist verboten, andere Arbeiten als ganz genau bezeichnete als große Instandsetzungsarbeiten zu bezeichnen.

c) Die Verwaltungskosten sind ein Teil der Betriebskosten und müssen nach dem RMG. und nach der Preußischen Ausführungsverordnung vom 12. 6. 22 in einem einheitlichen Prozentsatz für die ganze Gemeinde festgesetzt werden. Sie können nicht umgelegt werden.

d) Es schwebt vollständig in der Luft, wer die Erhöhung der Verwaltungskosten überhaupt anordnen soll.

Die ungültige Anordnung vom 8. 7. 22 muß schleunigst beseitigt werden, weil sonst zu befürchten ist, daß die allein zuständigen Mietseinigungsämter infolge ihrer Besetzung nicht in der Lage sind, über die juristische Frage ihrer Gültigkeit zu entscheiden.

C. Auch in anderen Fällen hat der Preußische Wohlfahrtsminister gerade auf diesem Gebiete ungültige Verordnungen erlassen, ohne sie trotz einmütigen Widerspruches der Rechtslehre zu beseitigen. (Ausführungsverordnung z. Ges. v. 11. 5. 20 Preuß. Ges.-S. S. 361 und Verordnung vom 5. März 1921.)

---